Société d'habitation Québec

L'habitat en bref

collection synthèse d'études et de recherches

Décembre 2000

La propension à rénover : plus marquée chez les jeunes et les nouveaux occupants

INTRODUCTION

Les activités économiques associées au maintien et à l'amélioration du parc de logements existants sont en nette progression au Québec depuis plusieurs années. Elles surpassent désormais celles de la construction neuve. Les tendances démographiques aidant, la croissance relative de ce secteur ne peut que se poursuivre. Actuellement, toutefois, on ne dispose encore que d'informations incomplètes sur ce marché. Dans le but d'obtenir une quantification détaillée de ce marché, deux études ont été effectuées. Elles tentent de répondre aux diverses questions que se posent les analystes de ce marché : Qui rénove ? Quelle est la valeur des dépenses ? Quel type de travaux les rénovateurs entreprennent-ils ? Mais aussi, quelles sont les variables les plus déterminantes dans la décision de rénover : d'une part, chez les ménages (âge, revenu, scolarité, etc.) et, d'autre part, en ce qui a trait à la résidence (valeur de l'hypothèque, année de construction, etc.) ?

Deux études, réalisées par et pour le compte de la Société d'habitation du Québec (SHQ), ont cherché à répondre à ces questions. Les deux études reposent sur une banque de données résultant d'une enquête sur la rénovation résidentielle au Québec réalisée en 1997 et financée conjointement par l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec, le ministère des Ressources naturelles du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement et la SHQ. Le questionnaire, soumis à 2 500 ménages, portait sur les rénovations effectuées entre le 1er juin 1996 et le 31 mai 1997.

QUELQUES RÉSULTATS

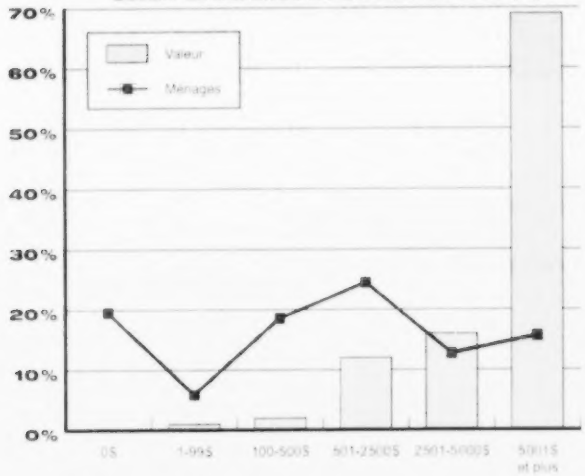
La première étude analyse la rénovation résidentielle en relation avec plusieurs caractéristiques des ménages et des logements. On tente d'y illustrer comment la décision de rénover ainsi que le niveau des débours en rénovations sont influencés par diverses caractéristiques qui font partie de l'environnement du ménage.

Il faut préciser, au départ, qu'il n'existe pas de définition arrêtée de ce qu'est un ménage rénovateur. Afin de pouvoir qualifier un ménage de *rénovateur*, on a supposé qu'il devait avoir dépensé au moins 100 $ en rénovation durant une période de 12 mois.

L'analyse sommaire des résultats montre que la rénovation résidentielle au Québec est essentiellement l'affaire des ménages propriétaires. Bien que 29 % des ménages locataires aient consacré 100 $ ou plus en travaux de rénovation, la valeur globale des sommes dépensées par ceux-ci est marginale : elle représente à peine 4 % de l'ensemble des dépenses globales, soit environ 200 millions de dollars contre 4,7 milliards pour les dépenses des propriétaires. Pour cette raison, l'analyse proprement dite ne s'intéresse qu'aux activités de rénovation des ménages propriétaires.

Malgré le fait que quatre ménages propriétaires sur cinq font des travaux de rénovation, les sommes dépensées varient fortement et font en sorte que 69 % des débours totaux sont liés à une faible part des propriétaires (17 %) qui ont réalisé des travaux évalués à plus de 5 000 $.

RÉPARTITION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ET DE LA VALEUR DES TRAVAUX DE RÉNOVATION SELON LA DÉPENSE AU QUÉBEC EN 1996 (%)



En ce qui a trait à la **nature des travaux**, c'est aux rénovations et modifications que les ménages affectent la plus grande part de leurs débours (1,5 milliard de dollars); suivent de près les dépenses en ajouts et agrandissements qui se chiffrent à 1,4 milliard de dollars. Pour sa part, le remplacement d'équipement compte pour un milliard de dollars tandis que 700 millions de dollars sont consacrés aux dépenses d'entretien et de réparation.

On dit souvent que le cycle de vie du ménage représente un facteur explicatif important des besoins en rénovation. Ainsi, la **proportion des ménages qui rénovent** tend à diminuer à mesure qu'augmente l'âge du soutien de ménage. Aux extrêmes, on constate que 83 % des ménages dont le soutien est âgé entre 15 et 34 ans effectuent des rénovations alors que cette proportion se situe à 55 % lorsque le soutien de ménage est âgé de 65 ans ou plus.

Lorsqu'on regarde la **valeur des travaux** de rénovation, on voit que la tendance n'est pas absolument continue. Les ménages dont le soutien est âgé entre 35 et 44 ans sont ceux pour lesquels la dépense moyenne des rénovateurs est la plus élevée: elle se situe à 4457$. Pour les strates d'âge qui suivent, la dépense moyenne diminue progressivement et elle n'est plus que de 3318$ pour les ménages dont le soutien est âgé de 65 ans ou plus. Ainsi, les personnes plus âgées rénovent moins souvent et, lorsqu'elles le font, elles déboursent en moyenne des sommes inférieures.

Pour établir une mesure de la variabilité des différents **types de travaux** réalisés selon l'âge du soutien de ménage, les auteurs ont utilisé l'importance relative de la valeur des travaux réalisés. Ainsi, un type de travaux est davantage le choix d'un groupe d'âge donné si l'importance des dépenses effectuées par ce groupe est supérieure à l'importance de ce groupe dans l'ensemble des ménages. Cette analyse permet de constater que l'âge du soutien de ménage a une influence marquante sur le type de travaux réalisés. Les ajouts et agrandissements sont principalement le fait du groupe des 35 à 44 ans. Et l'intérêt pour ce type de travaux diminue à mesure qu'augmente l'âge du soutien de ménage. Les rénovations et les modifications sont un peu plus souvent le lot des jeunes ménages. Pour ce qui est des remplacements d'équipement, ce sont davantage les ménages qui sont dans la seconde phase de leur période active, dont le soutien de ménage est âgé de 45 à 64 ans, qui les entreprennent. Concernant les travaux d'entretien et de réparation, les ménages âgés se démarquent: la valeur des travaux réalisés dans leur habitation est près de deux fois inférieure à leur importance dans la population.

En ce qui a trait aux **genres de débours**, contrats ou achat de matériaux, plus le ménage avance en âge, plus il tend à faire faire plutôt qu'à faire lui-même. Les moins de 45 ans réalisent plus de 60 % des achats de matériaux et seulement 43 % des débours par contrat. En contrepartie, les 55 ans ou plus ne comptent que pour 18 % du total des achats de matériaux alors qu'ils sont à l'origine du tiers de la valeur des contrats réalisés.

PROPORTION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ET DES DÉPENSES EN RÉNOVATION PAR GENRE DE DÉBOURS SELON L'ÂGE DU SOUTIEN DE MÉNAGE AU QUÉBEC EN 1996

ÂGE DU SOUTIEN DE MÉNAGE	MÉNAGES[1]	DÉBOURS		
		ENSEMBLE	GENRE DE DÉBOURS	
			CONTRATS	MATÉRIAUX
Ensemble	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
15 - 34 ans	18,4 %	20,5 %	16,2 %	24,3 %
35 - 44 ans	27,3 %	32,7 %	26,6 %	38,0 %
45 - 54 ans	21,8 %	21,8 %	23,8 %	20,1 %
55 - 64 ans	16,7 %	15,3 %	19,0 %	12,1 %
65 ans ou plus	15,8 %	9,7 %	14,4 %	5,5 %

[1] Cette répartition est basée sur celle observable lors du recensement de 1991.

Contrairement à ce que l'on pourrait croire, l'**année de construction** du logement influence peu les ménages dans leur décision de rénover ou non. Cependant, la nature des travaux réalisés est fortement reliée à l'année de construction. Ainsi, les résidences récentes font avant tout l'objet d'ajouts, d'agrandissements et d'aménagements paysagers alors que les propriétaires de maisons plus âgées optent pour des rénovations et des modifications ou pour du

PROPORTION DES MÉNAGES PROPRIÉTAIRES ET DES DÉPENSES EN RÉNOVATION PAR TYPE DE TRAVAUX SELON LA VALEUR DE LA RÉSIDENCE AU QUÉBEC EN 1996

VALEUR DE LA RÉSIDENCE	MÉNAGES	TRAVAUX				
		ENSEMBLE	TYPE DE TRAVAUX			
			AJOUTS AGRANDISSEMENTS	RÉNOVATIONS MODIFICATIONS	REMPLACEMENT D'ÉQUIPEMENT	ENTRETIEN RÉPARATION
Ensemble	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %
Moins de 50 000 $	11,1 %	8,9 %	9,2 %	7,8 %	11,7 %	7,1 %
50 000 $ - 74 000 $	22,8 %	23,0 %	19,8 %	25,4 %	24,3 %	21,8 %
75 000 $ - 99 000 $	25,4 %	22,2 %	19,6 %	26,1 %	20,2 %	21,6 %
100 000 $ - 124 000 $	18,2 %	17,2 %	15,4 %	15,0 %	21,1 %	20,1 %
125 000 $ - 149 000 $	9,1 %	10,7 %	14,4 %	7,9 %	10,5 %	9,4 %
150 000 $ - 199 000 $	9,1 %	12,3 %	17,7 %	10,8 %	6,9 %	12,8 %
200 000 $ et plus	4,3 %	5,7 %	3,9 %	7,0 %	5,3 %	7,2 %

remplacement d'équipement. Quant aux travaux d'entretien et de réparation, ils sont distribués assez uniformément selon la période de construction.

Par ailleurs, la proportion des ménages propriétaires qui rénovent est beaucoup plus élevée lorsque le ménage ne réside pas depuis longtemps dans son logement. Les ménages qui résident depuis moins de 6 ans dans leur demeure effectuent des travaux dans une proportion de 80 %, alors que seulement les deux tiers de ceux qui résident dans leur maison depuis plus de vingt ans rénovent. Pour ce qui est de la valeur des travaux, on constate la même tendance. Par exemple, les ménages qui demeurent dans leur résidence depuis 5 ans ou moins comptent pour 31 % de l'ensemble alors que la valeur des travaux qu'ils réalisent représente 36 % de l'ensemble. De plus, si on tient compte du fait que ces récents acheteurs privilégient les ajouts et les agrandissements, cela met en relief le désir des ménages d'adapter leur nouvelle résidence à leurs goûts et à leurs besoins dès les premières **années d'occupation**.

Comme la **valeur de la résidence** est souvent reliée au revenu du ménage, on pense généralement qu'un ménage propriétaire d'une résidence plus dispendieuse sera davantage incité à rénover. Les résultats de l'étude ne viennent que partiellement confirmer cette appréhension. Bien que cette tendance existe, elle n'est pas aussi forte qu'on pourrait le croire. Pour ce qui est de la valeur des travaux, dans l'ensemble, elle ne diffère pas sensiblement selon la valeur de la résidence. Cependant, on observe des écarts sensibles en ce qui a trait aux travaux d'ajouts et d'agrandissements. Les résidences dont la valeur est plus élevée s'accaparent une part plus que proportionnelle de ces travaux. Par exemple, les résidences valant 125 000 $ ou plus représentent 23 % du parc mais elles s'accaparent 36 % des dépenses de ce type.

Pour ce qui est de la façon de faire, l'importance relative des débours en contrats montre une relation étroite entre la façon de faire et la valeur de la résidence. Plus la valeur de la résidence est élevée, plus grande est l'importance des contrats. Ainsi, les habitations dont le prix est inférieur à 50 000 $ forment 11,1 % du parc mais n'accaparent que 5,9 % des contrats tandis que les habitations dont la valeur est de 200 000 $ et plus ne constituent que 4,3 % du parc mais les contrats de rénovation qui y sont effectués sont deux fois plus importants (9,0 %).

L'analyse bivariée permet d'établir des relations entre différents facteurs et la rénovation résidentielle. Mais, dans la mesure où ces facteurs explicatifs sont reliés entre eux, l'analyse simple ne permet pas de déterminer la raison première des décisions de rénover. Afin de répondre à cette interrogation, la seconde étude a eu recours à une méthode statistique plus avancée, soit *l'analyse multivariée*. En utilisant différents instruments économétriques qui permettent de mesurer simultanément l'effet de plusieurs variables, cette étude cherche à déterminer l'effet propre, sur la propension à rénover et sur le niveau des dépenses, des différentes caractéristiques des ménages et de celles de leur résidence.

Cette analyse montre que, généralement, la structure d'âge et de revenu du ménage, ainsi que le nombre d'années de résidence, sont des caractéristiques du ménage qui expliquent assez bien la probabilité de rénover et les montants dépensés. Parmi les caractéristiques de la résidence, la valeur de l'hypothèque, l'année de construction et la valeur de la résidence sont celles qui exercent le plus d'influence. Par ailleurs, l'importance des caractéristiques du ménage, en particulier le revenu, l'âge, la scolarité, la situation, ainsi que la valeur de l'hypothèque permettent d'expliquer la probabilité d'engager des contractuels et les montants dépensés à ces fins. De plus, cette étude illustre que plusieurs types de variables ont des effets qui sont loin d'être linéaires (par exemple, le revenu et l'âge) sur les activités de rénovation.

CONCLUSION

Ces études illustrent l'importance du cycle de vie du ménage et de la résidence pour expliquer la rénovation. Ainsi, l'âge du soutien de ménage et la durée de séjour dans la résidence constituent les deux principaux facteurs qui déterminent les activités de rénovation domiciliaire au Québec.

La structure d'âge et le revenu d'un ménage, ainsi que la durée de séjour dans le logement, sont les variables qui déterminent le plus la probabilité d'effectuer des travaux de rénovation et qui exercent la plus grande influence sur les montants investis. La décision de rénover est d'autant plus fréquente que le soutien du ménage est jeune, que le ménage dispose d'un revenu élevé, qu'il est de plus grande taille et qu'il occupe son logement depuis peu de temps.

Pour ce qui est de la nature des travaux réalisés, les ajouts, les agrandissements et les aménagements paysagers sont notamment le choix prioritaire des ménages dont le soutien est d'âge moyen et des ménages qui ont emménagé dans une habitation construite récemment. Les rénovations et les modifications sont davantage l'affaire de jeunes ménages et de ménages occupant des logements de construction moins récente.

Malgré le fait que la grande majorité des travaux soient réalisés par les occupants eux-mêmes, c'est près de 50 % des sommes dépensées qui le sont par l'embauche de professionnels ou par la signature de contrats avec des entrepreneurs généraux ou spécialisés. On constate, par ailleurs, que la part des sommes déboursées pour la réalisation des travaux par des tiers est d'autant plus élevée qu'on se situe dans un grand centre urbain, qu'on est plus âgé et qu'on est propriétaire d'une résidence de valeur élevée.

En plus de présenter des informations inédites concernant la rénovation résidentielle au Québec, ces études peuvent s'avérer un outil intéressant pour évaluer la demande future de rénovation dans certains segments de ce marché.

PUBLICATIONS

FOREST, Paul et DESCHÊNES, Claude-Rodrigue, Société d'habitation du Québec. ***La rénovation résidentielle au Québec : mesure segmentée des activités***, novembre 1998, 60 p. et annexes.

TURCOTTE, Julie, MONTMARQUETTE, Claude et DAGENAIS, Marcel, CIRANO. ***Analyse multivariée de la rénovation résidentielle au Québec***, janvier 2000, 65 p. et annexes.

Chargés de projet
Paul Forest et Claude-Rodrigue Deschênes, Direction de la planification, de l'évaluation et de la recherche, SHQ.

Ces recherches ont été réalisées dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec.

Les deux ouvrages sont disponibles au Centre de documentation de la Société :

Succursale de Québec **Tél. : (418) 646-7915**
Succursale de Montréal **Tél. : (514) 873-9611**

ou sur son site Internet : **www.shq.gouv.qc.ca**

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser la ministre d'État aux Affaires municipales et à la Métropole, responsable de l'Habitation, sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Dépôt légal – 2000
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1493-0526

© Gouvernement du Québec